# CUENTA DE RECUPERACIÓN DE BIENES RAÍCES

El Departamento de Bienes Raíces de California (California Department of Real Estate) es la agencia del gobierno estatal de California que otorga licencias de corredores y agentes de venta de bienes raíces y elabora informes públicos para los profesionales que subdividen bienes inmuebles en California. El Departamento también cuenta con la autoridad para revocar o suspender una licencia por violación de las Leyes de Bienes Raíces (Sección 10000 et seq. del Código de Negocios y Profesiones). Además, el Departamento administra un fondo para víctimas, conocido como Cuenta de recuperación de bienes raíces.

La Cuenta de recuperación comenzó a operar el 1° de julio de 1964 y es financiada por parte de las cuotas pagadas por los titulares de licencias. Permite que una persona que cumple con requisitos específicos (Sección 10471 et seq. del Código de Negocios y Profesiones de California) y que fue defraudada, o que sufrió la conversión de un fideicomiso, por parte de un titular de licencia de bienes raíces en una transacción que exigía dicha licencia, recupere al menos parte de su pérdida real cuando el titular de la licencia no tiene suficientes fondos como para pagar dicha pérdida.

Desde su inicio en 1964, la cantidad de solicitudes presentadas y pagadas de la Cuenta de recuperación ha fluctuado. Se ha presentado un total de aproximadamente 3,927 solicitudes entre julio de 1964 y junio de 2003, y más del 54% de todos los reclamos presentados se han pagado total o parcialmente. La cantidad acumulada de reclamos pagados ha aumentado de $215,000 al final del año fiscal 1977-1978 a un record de $2,277,661 al final del año fiscal 1996-97. Desde 1964, el Departamento ha pagado de la Cuenta de recuperación aproximadamente $34,160,000 a miembros del público.

En general, los requisitos para obtener pago de la Cuenta de recuperación incluyen haber obtenido un fallo final civil favorable u adjudicación de arbitraje, o una orden de restitución penal en contra del titular de la licencia. El fallo, la adjudicación o la orden se tiene que basar en fraude intencional o en la conversión de fondos en fideicomiso en conexión con una transacción que exige una licencia de bienes raíces. La víctima tiene que hacer un esfuerzo razonable para ubicar los activos del titular de la licencia y, si los hubiera, un esfuerzo razonable para cobrar el fallo, la adjudicación de arbitraje o la orden de restitución de esos activos para satisfacer el fallo. Además, la víctima tiene que nombrar como demandados, y hacer un esfuerzo razonable para cobrar el fallo, a todas las partes involucradas en la transacción que puedan tener la responsabilidad y posibilidad de pagar a la víctima.

La solicitud de pago se tiene que presentar ante el Departamento, a más tardar, 1 año después de que el fallo, la adjudicación o la orden se haga final. Se tienen que entregar una copia de la solicitud y del correspondiente aviso al deudor del fallo/titular de licencia, quien tendrá la oportunidad de responder a lo que se alega en la solicitud y objetar al pago del reclamo.

Una vez presentada, la solicitud se revisa para determinar si se ha suministrado toda la información requerida para poder tomar la determinación de efectuar el pago o no. Esa revisión en general incluye una serie de cartas entre el Departamento y el solicitante, para resolver preguntas y obtener los documentos de respaldo necesarios. El solicitante será notificado por escrito de las deficiencias iniciales en la solicitud dentro de los 15 días de haber sido recibida por el Departamento.

El Departamento tiene que emitir una determinación otorgando o denegando el pago dentro de los 90 días de estar completa la solicitud. Si se otorga lo solicitado, se le pagará al solicitante un monto por su verdadera pérdida directa en la transacción, hasta el límite permitido por el estatuto, de $20,000 por transacción, con un posible agregado total de hasta $100,000 por cada titular de licencia.

Si se deniega la solicitud, el solicitante tiene derecho a volver a presentar el reclamo en la corte. Cuando se toma la determinación de pagar, el deudor del fallo/titular de licencia tiene derecho a presentar un decreto mandamus para cuestionar la determinación tomada por el Departamento de Bienes Raíces (el pago resulta en la suspensión automática de su licencia de bienes raíces hasta que reintegre al Departamento el monto total pagado, más un 10% de interés).

En casos en los que el monto acumulado de reclamos múltiples en contra de un titular de licencia exceda el límite de $100,000 por titular, el Departamento tiene que presentar una acción en la corte para prorratear el pago entre todos los reclamantes elegibles. Cuando se va a la corte para resolver una solicitud de Cuenta de recuperación (una solicitud que se vuelve a presentar, un mandato o un prorrateo), la Procuraduría General de California representa al Departamento para defender la determinación de denegar o pagar el reclamo, o de distribuir los fondos debidamente entre varios solicitantes.

## CÓMO OBTENER UNA SOLICITUD DE PAGO

Las solicitudes y formularios para la Cuenta de recuperación están disponibles en el sitio Web del DRE (Departamento de Bienes Raíces) en **www.dre.ca.gov/recvform.htm** y también se pueden obtener escribiendo a:

Department of Real Estate
Real Estate Recovery Account
P.O. Box 187007
Sacramento, CA 95818

## UNA HISTORIA REAL: COMPRADORES ESTAFADOS DESHONESTAMENTE RECIBEN COMPENSACIÓN MONETARIA

Lo que sigue es un ejemplo de las muchas maneras que uno puede ser víctima de un titular de licencia deshonesto. Ésta es una historia real basada en una solicitud presentada ante la Cuenta de recuperación (Recovery Account), donde las víctimas recibieron compensación.

Los dueños de un inmueble ubicado en el Sur de California firmaron un contrato exclusivo con un corredor de bienes raíces. El inmueble fue ofrecido al público como una casa grande de cinco recámaras y tres baños, con un garaje que había sido convertido en una recámara de huéspedes. El aviso decía que el inmueble estaba en buenas condiciones y que era excelente para una familia grande.

Cuando los compradores, que estaban buscando un inmueble para su familia con cinco hijos, vieron el aviso, se pusieron en contacto con el corredor. El corredor presentó un agente de ventas de bienes raíces a los compradores. Al inspeccionar el inmueble, el agente de ventas aseguró a los compradores que el techo era nuevo y que no tenía fugas, que todas las mejoras se habían construido según los códigos de construcción y con los permisos adecuados, que los sistemas de calefacción, plomería y electricidad estaban en buenas condiciones de funcionamiento, y que todas las rejas de seguridad de las ventanas se podían activar desde un lugar central. Basándose en estas aseveraciones, la familia compró el inmueble por $155,000.

A lo largo de las negociaciones, los compradores habían solicitado al agente de ventas una copia de lo que se conoce como una declaración de revelación de transferencia. Los compradores no recibieron una copia de la misma hasta el día después que se cerró la cuenta de plica. Al revisar la declaración de revelación, los compradores descubrieron que el techo en realidad tenía 10 años, que la conversión del garaje se había hecho sin los permisos adecuados, y que el tercer baño no había sido construido de manera apropiada. Después de mudarse a la casa, los compradores descubrieron también que el techo había goteado tanto que había causado daños graves al interior del inmueble,

## UNA HISTORIA REAL, *continuación*

incluyendo el colapso de uno de los techos interiores. Debido a que los sistemas de plomería, calefacción y electricidad no se habían instalado según los códigos de construcción, los compradores recibieron avisos de "etiqueta roja" de las compañías de servicios públicos, prohibiéndoles operar los calentadores. Finalmente, los inspectores de construcción les dijeron a los compradores que las rejas de seguridad no podían permanecer en las ventanas sin una barra aparte para abrir cada una de ellas individualmente.

El inmueble fue inspeccionado por varios contratistas que verificaron su estado inhabitable. Los presupuestos de los contratistas para reparar el inmueble excedían en total los $40,000. Los compradores ejecutaron un Aviso de Rescisión, solicitando que la compra del inmueble se rescindiera. Al no recibir una respuesta satisfactoria, los compradores presentaron una demanda en la Corte Superior contra los vendedores, contra el corredor de bienes raíces y contra el agente de venta, alegando fraude, negligencia y violación de deber fiduciario. Los compradores llegaron a un acuerdo con el corredor. Se expidieron fallos por valor de $50,000 contra los vendedores y el agente de venta. La corte falló que los demandados defraudaron a los compradores al representar falsamente e intencionalmente el estado del inmueble, al encubrir defectos conocidos y al no proporcionar una declaración de revelación.

Los compradores intentaron hacer cumplir el fallo contra los vendedores y el agente de venta sin éxito. Entonces presentaron una solicitud de pago ante la Cuenta de recuperación. Se otorgó el pago de la solicitud por el monto de $20,000 que es el máximo permitido por los reglamentos para una transacción. La licencia de bienes raíces del agente de venta fue suspendida por tiempo indefinido a causa del pago efectuado por parte de la Cuenta de recuperación. Esta suspensión no se podrá levantar sino hasta que el agente de venta reembolse a la Cuenta de recuperación el monto total pagado, más intereses del 10%. Además, la licencia de bienes raíces del agente de venta fue revocada como resultado del cumplimiento de una acción disciplinaria presentada por el Departamento.

*Spanish RE 3 (8/03)*

# CUENTA DE RECUPERACIÓN DE BIENES RAÍCES

ARNOLD SCHWARZENEGGER
*Gobernador*
Estado de California

SUNNE WRIGHT MCPEAK
*Secretaria*
Agencia de Negocios, Transporte, y Vivienda

*Comisionada*
Departamento de Bienes Raíces